



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية
بي اند كيو (هوم وركس)
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع: 22-0327
رمز الإيداع:
تاريخ التقرير 2022/12/31

الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمجمع بيع تجزئة يقع في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/11/08، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24

قائمة المحتويات

5	الملخص التنفيذي
7	1. نطاق العمل
7	1.1 مقدمة
7	1.2 الغرض من التقييم
7	1.3 أساس القيمة
8	1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8	1.5 عملة التقييم
8	1.6 نطاق البحث
8	1.7 معاينة العقار محل التقييم
8	1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9	1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9	1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9	1.11 الاشعارات القانونية
11	2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	2.1 وصف العقار
11	2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11	2.3 سهولة الوصول
11	2.4 مرافق البنية التحتية
12	2.5 بيانات صك الملكية
13	2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
13	2.7 عقد الايجار
13	2.8 المساحات التأجيريه
14	2.9 صور العقار موضوع التقييم
16	3. مؤشرات السوق
16	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
17	3.3 نبذة عن القطاع
18	3.4 تحليل المخاطر
20	4. تقييم الأصول
20	4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21	4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23	4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25	4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق
28	4.5 التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار
28	4.6 قيمة العقار بعدة طرق
29	4.7 القيمة النهائية للعقار
29	4.8 ملاحظات
29	4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
31	5. الملحقات
31	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
33	5.2 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

22-0327	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة أول الملقا العقارية.	اسم العميل
شركة أول الملقا العقارية.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.	مستخدمون آخرون
تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).	الغرض من التقييم
مشروع بيع تجزئة.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الملك فهد، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
314004005870, 314009006126, 214002002199	رقم صك الملكية
1440/09/14	تاريخ صك الملكية
مطلقة/مرهون	نوع الملكية
شركة أول الملقا العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 7,000م ² .	مساحة الأرض
اجمالي مسطحات البناء 9,181م ² .	مسطحات البناء
اجمالي المساحات التأجيرية هي 5,275م ² مؤلفة من معارض.	المساحة التأجيرية
القيمة السوقية.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة..	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
68,158,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2022/12/31 م	تاريخ التقرير
2022/11/27 م	تاريخ التقييم
2022/11/14 م	تاريخ المعاينة
120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

إن أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدّر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع كما أنه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثني هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم أو ينكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة التمويل غير النمطي أو صفقات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات أن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة أو الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

تاريخ التقييم إن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لأن الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق أو تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

مشتري راغب الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. وبعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

بائع راغب من ناحية أخرى فإن البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيما كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث إن البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

معاملة على أساس محايد هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، أو مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر إن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر أو إجبار إن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصصة.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أدائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية أو خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.



تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع بيع تجزئة (بي اند كيو) يقع في مدينة الرياض. بناء على صور الصك والرخصة المرسلة فإن مساحة الأرض الإجمالية للمشروع 7,000 م² وإجمالي مسطحات البناء 9,181 م². وتم بناءه من 24 سنة حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 3 شوارع مع اطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله من جهة الجنوب.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك عبد الله.

2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع للتقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصور من صكوك الملكية الخاصة بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2,625 م2
الحي	الملك فهد	رقم القطعة	37 الى 40
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	4
رقم الصك	314004005870	رقم المخطط	1324
تاريخ الصك	1440/09/15	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	38,181,818.19	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	1440/09/15	القيود	مرهون
أصدر من قبل	كتابة العدل بوسط الرياض		
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	1,750 م2
الحي	الملك فهد	رقم القطعة	43 و 44
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	4
رقم الصك	314009006126	رقم المخطط	1324
تاريخ الصك	1440/09/14	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	38,181,818.19	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	1440/09/14	القيود	مرهون
أصدر من قبل	كتابة العدل بوسط الرياض		
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2,625 م2
الحي	الملك فهد	رقم القطعة	39 الى 42
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	4
رقم الصك	214002002199	رقم المخطط	1324
تاريخ الصك	1440/09/14	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	38,181,818.19	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	1440/09/14	القيود	مرهون
أصدر من قبل	كتابة العدل بوسط الرياض		
الجهة الشمالية	شارع عرض 12 م	الجهة الشرقية	شارع عرض 20 م
الجهة الجنوبية	شارع عرض 80 م	الجهة الغربية	قطعة رقم 35 و 36

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء	اصدار		
نوع العقار	تجاري		
رقم رخصة البناء	9/1/7/27		
تاريخ رخصة البناء	1419/02/20		
انتهاء صلاحية الرخصة	1422/02/20		

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف		3,906
دور ارضي	تجاري	----	3,906
دور اول	مكاتب	----	1,369
مجموع مسطحات البناء			9,181

2.7 عقد الايجار

أعلمنا العميل ان الايجار مدته 15 سنة ابتداء من 1438/08/01 وينتهي 1453/07/30. اما صافي الدخل من الايجار هو كالتالي:

اول خمس سنوات كالتالي:

- ثلاث سنوات: ستة ملايين بالسنة

- سنتين: أربعة مليون وخمس مئة ألف بالسنة

ثاني خمس سنوات: أربعة ملايين وسبع مئة وخمسين ألف بعد الخصم

ثالث خمس سنوات: خمسة ملايين بعد الخصم

أعلمنا العميل عن اضافة شركة الفطيم الرائدة كطرف اضافي الى عقد الإيجار المبرم بين شركة اول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية وتغيير العلامة التجارية من هوم وركس الى بي اند كيو حسب الملحق التكميلي الرابع مع تمديد الخصم السابق منحه لشركة الفطيم العالمية المنصوص عليه في الملحق التكميلي الثالث حتى نهاية العقد.

2.8 المساحات التأجيرية

الاستخدام	عدد الوحدات	مسطحات البناء (م ²)	المساحات التأجيرية (م ²)	مصدر المعلومات
معارض	----	9,181	5,275	أعلمنا العميل بالمساحات التأجيرية

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

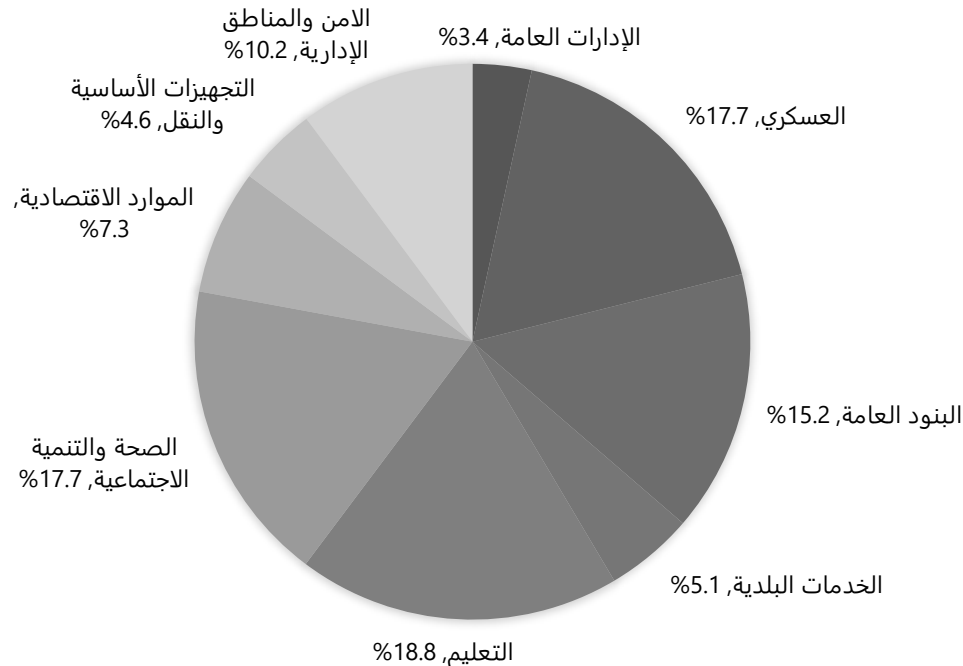
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	2022 توقعات	2023 تقديرات
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	2,486 مليار	2,866 مليار	3,042 مليار	3,232 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	-3.7%	3.2%	3.4%	3.5%
معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)	3.7 %	2.9%	2.0%	2.0%
معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)	2.50%	1.75%	2.50%	2.80%
إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	833	849	864	928
إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,020	990	955	941
عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	187-	141-	91-	13-
الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي	346	280	265	265

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

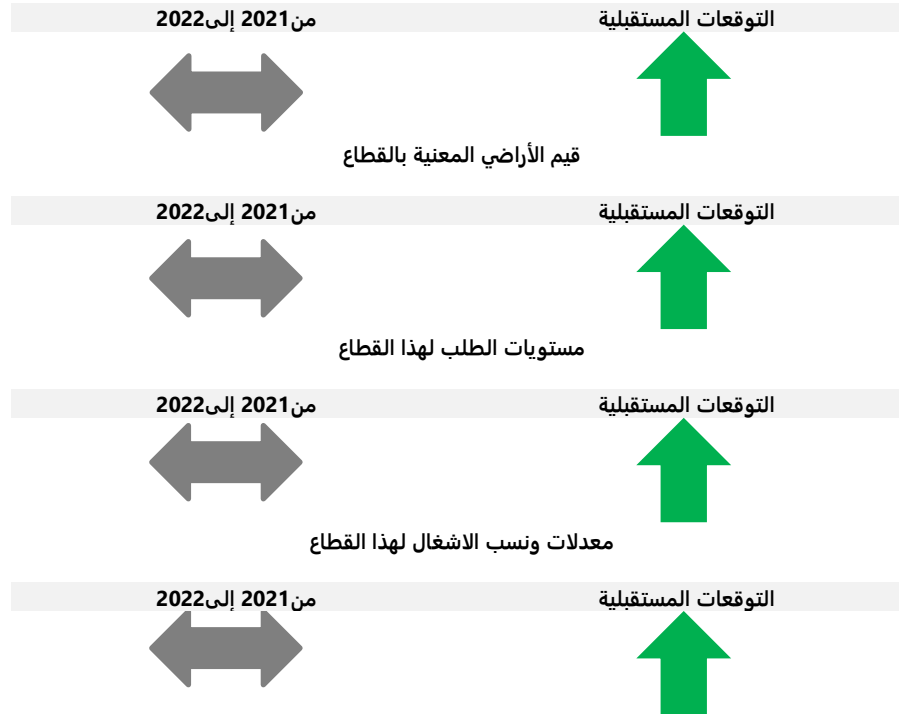
3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

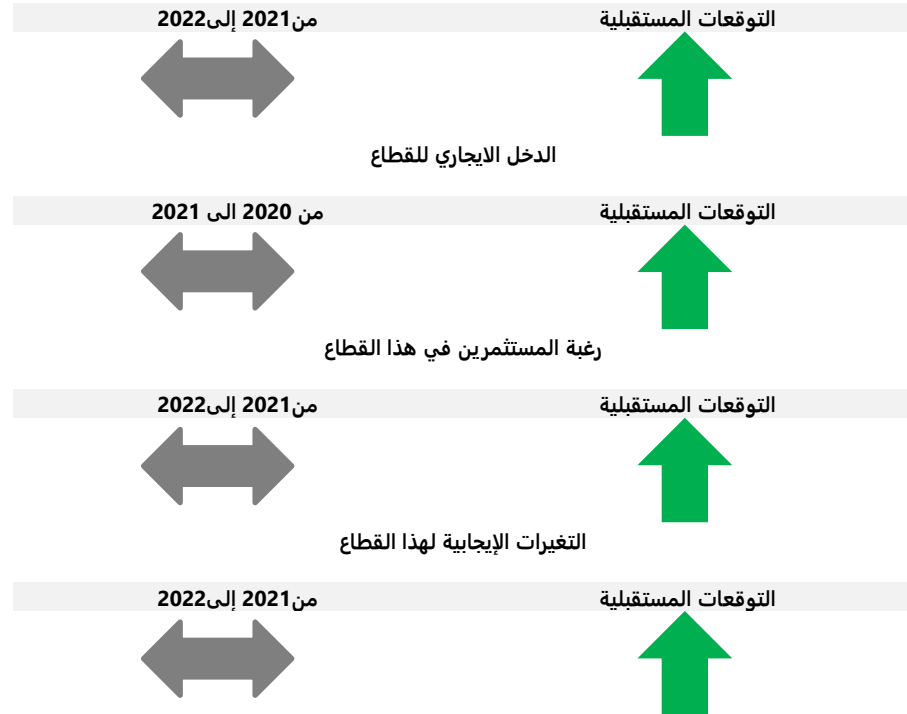
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام



استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 6-1	خطر حد أدنى (2) 12-7	متوسط الخطورة (3) 19-13	خطر مرتفع (4) 24-19	خطر مرتفع جدا (5) 30-25
الاقتصاد العام	----	----	✓	----	----
اداء القطاع الحالي	----	----	✓	----	----
اداء القطاع المستقبلي	----	✓	----	----	----
معدلات الاشغال	----	----	✓	----	----
معدل العرض	----	----	✓	----	----
معدل الطلب	----	----	✓	----	----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط

-تحليل الأرض

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 5-1	خطر حد أدنى (2) 10-6	متوسط الخطورة (3) 15-11	خطر مرتفع (4) 20-16	خطر مرتفع جدا (5) 25-21
الوصول الى العقار	----	✓	----	----	----
الموقع	----	✓	----	----	----
شكل الارض	----	✓	----	----	----
المرافق العامة - المنطقة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	8	6	0	0

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 3-1	خطر حد أدنى (2) 6-4	متوسط الخطورة (3) 9-7	خطر مرتفع (4) 12-10	خطر مرتفع جدا (5) 15-13
المرافق ووسائل الراحة	----	----	✓	----	----
المهارات الادارية	----	----	✓	----	----
الحالة العامة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	2	6	0	0

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل		
	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل
	✓	----	----	----	القيمة المتبقية
	----	✓	----	----	----
	----	----	✓	----	----

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

التدفقات النقدية المخصصة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصصة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصصة كالتالي:

تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.

تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.

تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات					
العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
معرض الملك فهد SAR 27,000,000		معرض الملك فهد SAR 32,000,000		نوع العرض الحي	
مسح ميداني 3,000.00 SAR 9,000 3		مسح ميداني 3,850.00 SAR 8,312 3		قيمة البيع مصدر المعلومة المساحة ريال / م2 عدد الشوارع	
المتغيرات					
العينة الثانية		العينة الأولى			
0.00%	3,000.00	0.00%	3,850.00	7,000.00	المساحة
0.00%	عالي	0.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	جيد	0.00%	جيد	جيد	الوصول للموقع
0.00%	80	0.00%	80	80	عرض الشارع
0.00%	3	0.00%	3	3	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
-10.00%	نعم	0.00%	لا	-----	قابلية التفاوض
0.00%	-----	0.00%	-----	-----	عوامل أخرى
-10.00%		0.00%		اجمالي نسب التعديلات	
-SAR 900.0		SAR 0.0		اجمالي قيمة التعديلات	
SAR 8,100.0		SAR 8,311.7		السعر بعد التعديلات	
		SAR 8,206		ريال / م2	
		SAR 8,200		قيمة تقريبية	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	مساحة الأرض
SAR 9,020.0	SAR 8,610.0	SAR 8,200.0	SAR 7,790.0	SAR 7,380.0	ريال / م2
SAR 63,140,000	SAR 60,270,000	SAR 57,400,000	SAR 54,530,000	SAR 51,660,000	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 57,400,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,000 الى 8,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,250 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ريال / م ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات تحسينات الموقع ربحية المطور
SAR 600	SAR 650	SAR 550	
SAR 500	SAR 550	SAR 450	
SAR 120	SAR 140	SAR 100	
20%	22%	18%	

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك، واعمال التشطيبات، وتحسينات الموقع، وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع.

الأرض		
مساحة الأرض	ريال / م ²	اجمالي القيمة
7,000.00	SAR 8,200	SAR 57,400,000

مكونات المبنى		
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
م ²	1	3,906.00
م ²	1	3,906.00
م ²	1	1,369.00
م ط	-	70.00
9,181.00		
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
5,275.00	SAR 1,000	SAR 5,275,000	100%	SAR 5,275,000
5,275.00	SAR 600	SAR 3,165,000	100%	SAR 3,165,000
5,275.00	SAR 500	SAR 2,637,500	100%	SAR 2,637,500
5,275.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
5,275.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
7,000.00	SAR 120	SAR 840,000	100%	SAR 840,000
		SAR 11,917,500	100.00%	SAR 11,917,500
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات الملحقات الفرش تحسينات الموقع الإجمالي				

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
3,906.00	SAR 1,500	SAR 5,859,000	100%	SAR 5,859,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
3,906.00	SAR 500	SAR 1,953,000	100%	SAR 1,953,000	اعمال الالكتروميكانيك
3,906.00	SAR 300	SAR 1,171,800	100%	SAR 1,171,800	اعمال التشطيبات
		SAR 8,983,800	100.00%	SAR 8,983,800	الإجمالي
التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة			
SAR 20,901,300	0.10%	SAR 20,901,300			تكاليف أولية للمشروع
SAR 20,901,300	1.00%	SAR 20,901,300			تكاليف التصميم
SAR 20,901,300	1.00%	SAR 20,901,300			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 20,901,300	5.00%	SAR 20,901,300			تكاليف الإدارة
SAR 20,901,300	5.00%	SAR 20,901,300			تثريات
SAR 20,901,300	0.00%	SAR 20,901,300			أخرى
SAR 2,529,057.30	12.10%				اجمالي التكلفة
SAR 20,901,300	9,181.00	اجمالي مسطحات البناء			التكاليف المباشرة
SAR 2,529,057.30	ريال / م² 2,552				التكاليف غير المباشرة
SAR 23,430,357.30	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,552 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 23,430,357	صافي نسبة الاهلاك	42.00%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 13,589,607
العمر الاقتصادي الاهلاك السنوي	50 2.00%	نسبة الإنجاز	100.00%
العمر الفعلي	21	نسبة ربحية المالك	20.0%
اجمالي نسبة الاهلاك	42.00%	ربحية المالك	SAR 2,717,921
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 16,307,529
صافي نسبة الاهلاك	42.00%		

سيتم إضافة قيمة تكاليف البناء الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما يلي:

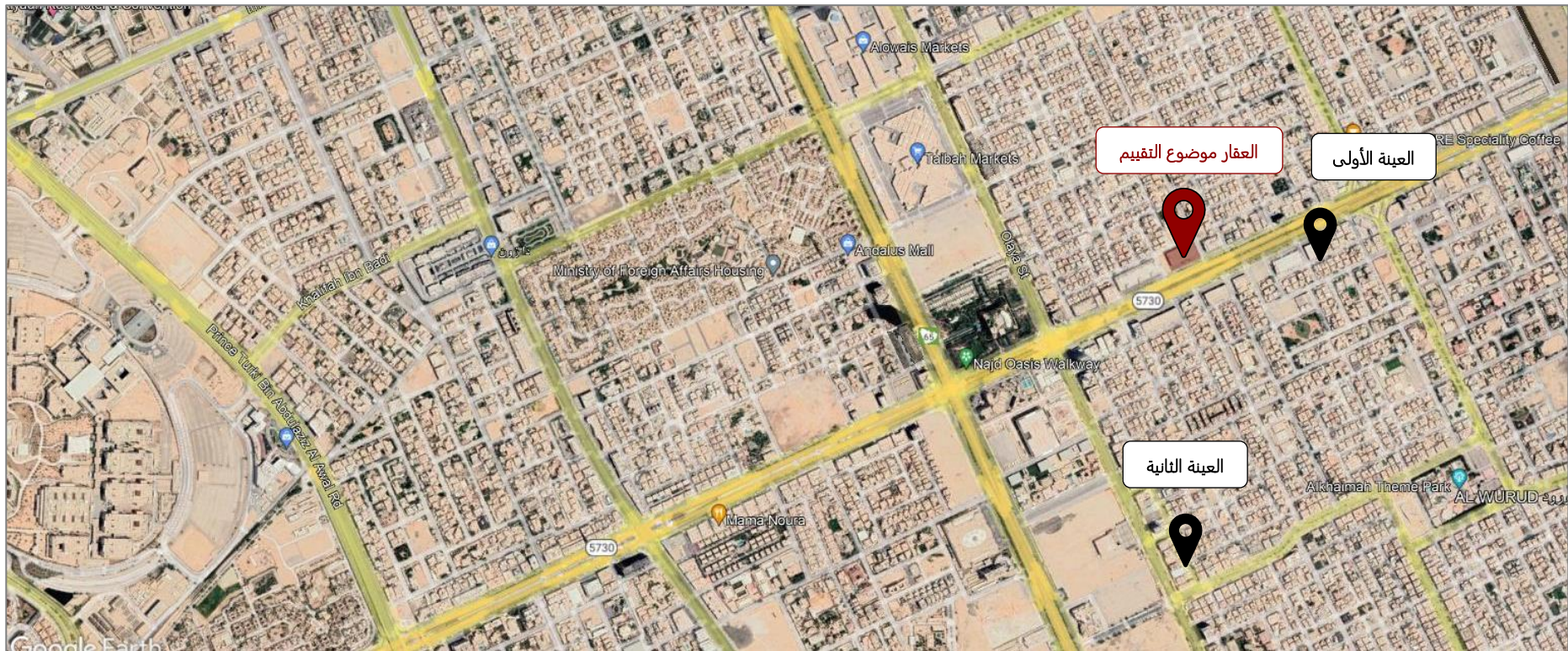
قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 16,307,529	SAR 57,400,000	SAR 73,707,529	SAR 73,710,000

4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا أن متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,100 إلى 1,300 ريال / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار إيجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

العقار المشابه	متوسط قيمة تأجير المتر
العينة 1	1,500 ريال / م ²
العينة 2	1,000 ريال / م ²
المتوسط	1,250 ريال / م ²



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% الى 20% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		8.00%
المتوسط		7.5%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	0.50%
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%
الإجمالي		0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.50%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

لتقدير معدل الخصم المستعمل في طريقة التدفقات النقدية سنقوم باستعمال نموذج CAPM والذي يضم عملية حسابية لعدد من المخاطر المتعلقة بالعقار وذلك لغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الزمن الراهن. ان تقدير معدلات المخاطر الموجودة تم بناءها حسب تطورات السوق المعنية بالعقار حاليا. ونتيجة لذلك فان معدل الخصم المتوقع هو 12.1%

Cash Flow									
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0
3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%
معدل النمو									
الإيرادات المتوقعة									
5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275
1,366	1,326	1,326	1,326	1,288	1,288	1,288	1,250	1,250	1,250
7,205,169	6,995,309	6,995,309	6,995,309	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,593,750	6,593,750	6,593,750
7,205,169	6,995,309	6,995,309	6,995,309	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,593,750	6,593,750	6,593,750
نسب الشواغر									
720,517	699,531	699,531	699,531	679,156	679,156	679,156	659,375	659,375	659,375
نسبة شواغر المعارض									
المصاريف									
1,080,775	1,049,296	1,049,296	1,049,296	1,018,734	1,018,734	1,018,734	989,063	989,063	989,063
360,258	349,765	349,765	349,765	339,578	339,578	339,578	329,688	329,688	329,688
1,441,034	1,399,062	1,399,062	1,399,062	1,358,313	1,358,313	1,358,313	1,318,750	1,318,750	1,318,750
صافي الدخل التشغيلي									
5,043,618	4,896,717	4,896,717	4,896,717	4,754,094	4,754,094	4,754,094	4,615,625	4,615,625	4,615,625
67,248,241									
0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00
36,163,928	2,645,544	2,857,187	3,085,762	3,235,556	3,494,401	3,773,953	3,957,154	4,273,727	4,615,625
68,102,837									
تحليل حساسية									
10.0%	9.0%		8.00%		7.00%		6.00%		
60,617,081	64,204,911		68,102,837		72,342,227		76,958,019		
معدل الخصم									
القيمة السوقية									

4.5 التقييم بطريقة التدفقات النقدية - حسب عقد الإيجار

وفقاً لعقد الإيجار المستلم من العميل، يتم تأجير العقار بالكامل لمستأجر واحد تحت اسم HOMEWORKS Retail Center (متجر متعدد الأقسام)

شركة الفطيم العالمية التجارية
شركة الفطيم الرائدة التجارية
01/08/1438
سنة 15
30/07/1453
75,750,000
مدفوعة من المستأجر

الجهة الأولى
الجهة الثانية
تاريخ العقد
مدة العقد
تاريخ سريان العقد
قيمة العقد
المصاريف التشغيلية

تم اضافة شركة الفطيم الرائدة كطرف اضافي الى عقد الإيجار المبرم بين شركة اول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية وتغيير العلامة التجارية من Home Works الى B&Q مع تمديد الخصم السابق منحه لشركة الفطيم العالمية المنصوص عليه حتى نهاية العقد.

التدفقات النقدية	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
الإيرادات المتوقعة										
الإيرادات الإجمالية	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
المصاريف										
المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
تامين	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
اجمالي المصاريف	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
صافي الدخل التشغيلي	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000
معدل التخارج (7.5%)										66,333,333
معدل الخصم (8%)	1.00	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68	0.63	0.58	0.54	0.50
القيمة الحالية	4,725,000	4,375,000	4,050,926	3,750,857	3,473,016	3,385,901	3,135,094	2,902,865	2,687,838	35,671,920
صافي القيمة الحالية										68,158,417

معدل الخصم	6.00%	7.00%	8.00%	9.0%	10.0%
القيمة السوقية	76,959,741	72,372,416	68,158,417	64,283,133	60,715,486

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة - السوق	العقار	68,103,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً ومئة وثلاثة آلاف ريال سعودي
طريقة التدفقات النقدية المخصومة - العقد	العقار	68,158,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً ومئة وثمانية وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	73,710,000 ريال	ثلاثة وسبعون مليوناً وسبعمائة وعشرة ألفاً ريال سعودي

4.7 القيمة النهائية للعقار

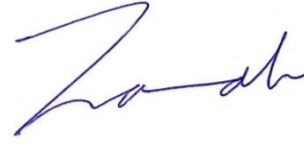
بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: 68,158,000 ريال
ثمانية وستون مليوناً ومئة وثمانية وخمسون ألفاً ريال سعودي.

4.8 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

الختم	الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم	الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم	الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي	الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة
				
	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782	عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474



WHITE CUBES

ملحات

ملحات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن نصف القطعة قطعة الأرض ٣٩ ونصف القطعة قطعة الأرض ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٣٧.٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠م بطول: (٣٧.٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤٤ و ٤٣ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: جزء من القطعتين رقم ٤٠ و ٣٩ بطول: (٧٠) سبعون متر
ومساحتها : (٢٦٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٥١٠١٠٨٠٤٨٥٠٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميونيّة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن ضيف الله بن احمد العمري



صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٤٣ و قطعة الأرض ٤٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
جنوباً: شارع عرض ٨٠م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٤١ و قطعة رقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر
ومساحتها : (١٧٥٠) ألف و سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٤١٠١٠٦٠٦٠٠٩٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميونيّة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحريبي



يلزم مربعة ارض رخصه البناء قبل
مركز الشارات او الرخصة المهنية

الرقم: ٩/١١٧/٤٤
التاريخ: ١٤١٩/٤/١٤

وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة مدينة الرياض
وكالة الصمير والشايع
الادارة العامة للتخطيط العمراني
ادارة رخصه البناء

رخصة بناء صالة عرض
للمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

مع الشارة على أرضه الكائن في حي الملك
القطعة رقم ١٢٧٧٧ من المخطط التنظيمي المحدث رقم
وتاريخ ١٤١٩/٤/١٤ م. وأعدت المخططات من قبل مكتب المهندس
انتقلت الملكية إلى حوزة
انتقلت الملكية إلى حوزة
حدود الأرض وأطلها:

سم/متر

الشمال: شارع عرض ١٤ م
الشرق: شارع عرض ٢٠ م
الجنوب: شارع عرض ٢٠ م
الغرب: شارع عرض ٢٠ م
ساحة الأرض: ٢٠٠ م
حيط الأسوار: ٧٠ م

العدد	رقم	إرضي	إرضي	ملاصق
١	٢٩٥٦	إرضي	إرضي	ملاصق
٢	٢٩٥٦	إرضي	إرضي	ملاصق
٣	٢٩٥٦	إرضي	إرضي	ملاصق
٤	٢٩٥٦	إرضي	إرضي	ملاصق
٥	٢٩٥٦	إرضي	إرضي	ملاصق
٦	٢٩٥٦	إرضي	إرضي	ملاصق
٧	٢٩٥٦	إرضي	إرضي	ملاصق
٨	٢٩٥٦	إرضي	إرضي	ملاصق
٩	٢٩٥٦	إرضي	إرضي	ملاصق
١٠	٢٩٥٦	إرضي	إرضي	ملاصق

ملحقات المخطط
مخطط المخطط
مخطط المخطط
مخطط المخطط
مخطط المخطط
مخطط المخطط
مخطط المخطط
مخطط المخطط
مخطط المخطط
مخطط المخطط

رئيس البلدية الفرعية
كاتب الرخص
مدير عام التخطيط العمراني
الحكم الرضوي

أد. المخطط: في أن تبدأ مخطط تلك مساحة الش. ط العامة المحددة في الصفحة الرابعة ملاحظة دقيقة وتطلها حرفاً

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل
٢٧٧

الرقم: ٣١٤٠٠٤٠٠٥٧٧
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٥

كتاب العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٣٧ وقطعة الأرض ٣٨ وقطعة الأرض ٣٩ وقطعة الأرض ٤٠ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض. وحدودها وأطلها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢ م بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ٨٠ م بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر

شرقاً: قطعة رقم ٤١ ورقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر

غرباً: قطعة رقم ٣٥ ورقم ٣٦ بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (٢٦٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالمسك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣٩٠١١٠٥٢٦٤٢ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بها عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ ويعينه وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المئوية على أقساط كل (٦) أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يـ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتاب العدل
عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل جليل

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كاتب العدل بمكتب رقم ١٤

هذا المصنف وحدة متكاملة - وشيخ أو تلقى نسخة منه - وتؤدي إلى عدم صلاحية المصنف
ملاحظة: مطابع الحكومة - ٢٩٢١١٥ (٥٨) النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه
ملاحظة: مطابع الحكومة - ٢٩٢١١٥ (٥٨) النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة

